

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 66452/16;
Arbeitstitel: 1. Änderung Aufstockung Richmodstraße in Köln-Altstadt/Nord**

1. Planungsanlass und Planungsziel

Das Vorhaben der Dachaufstockung und Schaffung von Wohnungen auf dem vorhandenen Gebäude Richmodstr. 31 war über § 34 BauGB nicht realisierbar. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Aufstockung führte der Vorhabenträger das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) durch. Der Rat der Stadt Köln beschloss in seiner Sitzung am 30.06.2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66452/16 als Satzung. Mit der Bekanntmachung dieses Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Köln am 12.08.2009 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Das Plangebiet umfasst die in der Gemarkung Köln, Flur 18, liegenden Flurstücke 764 und 806. Diese Flurstücke sind baurechtlich mit den Flurstücken 718 und 770 durch Vereinigungsbaulast zu einem Baugrundstück zusammengefasst. Nach Norden angrenzend sind die Grundstücke Breite Straße 137/139, 141, 143, 145, 147/151, 153, 155, 157, 159/159a, nach Westen das Grundstück Gertrudenstr. 30/36, nach Süden die Grundstücke Wolfstr. 6 - 14, 16, 18, sowie das Grundstück Richmodstr. 29. Im Osten schließt sich unmittelbar die Richmodstraße an.

Durch die Baumaßnahme soll die vorhandene Bebauung im Blockinnenbereich des Plangebietes im Sinne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ergänzt werden. Geplant war zunächst die Schaffung von Wohnungen, in denen auch Räume für freie Berufe zulässig sein sollten, auf dem hofseitigen Dach des Bauwerks.

Die Aufstellung und Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als Maßnahme der Innenentwicklung städtebaulich einzuordnen und erfüllt somit die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB (weniger als 20 000 m² Grundfläche). Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

(Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Lage und Nutzungen

Das circa 2 227 m² große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Stadt Köln. Der Citystandort wird geprägt durch die benachbarten Geschäfts- und Dienstleistungszentren.

Geschäfte mit Waren für den täglichen Bedarf oder für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Dabei stehen ein SB-Markt, ein Einkaufscenter, ein Kaufhausbetrieb oder Fachgeschäfte zur Auswahl. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Dienstleistungen, Gastronomie und Hotels, aber auch durch kulturelle Einrichtungen.

Verkehr

Die U-Bahn-Stationen Neumarkt und Appellhofplatz, Straßenbahn- und Bushaltestelle Neumarkt sind etwa 300 m entfernt. Die Verkehrsanbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist über die Richmodstraße und Wolfstraße gegeben. Die Versorgung mit Parkplätzen wird durch das bestehende Parkhaus "Wolfstraße" gewährleistet. Für Fußgänger sind in den Einkaufsstraßen der Nachbarschaft Fußgängerzonen eingerichtet. Dem Fahrradnutzer steht ein gutes Fahrradwegenetz zur Verfügung.

Topographie

Die Geländehöhe des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes beträgt rund 53 m über NN. Die Höhe der Attika des aufzustockenden Gebäudeteils im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt 63,95 m über NN. Zur Richmodstraße hat das Gebäude eine Höhe von 66,90 m über NN mit einem straßenseitig zurückgesetzten obersten Geschoss (Höhe 70,95 m über NN).

Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet wird bisher rein gewerblich genutzt. Die Untergeschosse dienen als Tiefgaragenebenen und sind mit dem Parkhaus Wolfstr. 6 - 14 verbunden. Das

Erdgeschoss wird als Einzelhandelsfläche mit circa 1 000 m² Verkaufsfläche und mit angrenzendem Warenlager genutzt. Die bestehenden Obergeschosse (1. - 4. OG) sind als Bürodienstleistungsflächen und Zahnarztpraxis belegt.

In den benachbarten Gebäuden des Innenstadtquartiers befinden sich ebenfalls überwiegend gewerbliche Nutzungen. Hinzu kommen Wohnnutzungen mit überwiegend untergeordneten Anteilen. Der Wohnanteil im gesamten Quartier zwischen Breite Straße, Gertrudenstraße, Wolfstraße und Richmodstraße beträgt nach der Bestandsermittlung weniger als 15 % der baulich genutzten Fläche.

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung (Telekommunikation, Elektrizität, Trinkwasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Wärmeversorgung) ist bereits vollumfänglich vorhanden.

3. Planungsvorgaben

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Entwicklungskonzept Innenstadt von 1989 stellt das Gebiet als Kerngebiet dar. Darin werden als zulässige Nutzungen im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen gefordert. Für die oberen Geschosse sind Mischnutzungen aus Gewerbe und Dienstleistungen möglich. Wohnnutzungen sind in untergeordnetem Maße zulässig. Das Vorhaben entspricht diesen Zielen.

4. Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bleibt die Nutzung Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unverändert festgesetzt. Ausgeschlossen bleiben aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Im Gebäude Richmodstr. 31 sind kerngebietstypische Nutzungen wie beispielsweise Werbeagentur, Zahnarzt, großflächiger Einzelhandel, Beratungsunternehmen und Netzwerktechnik vorhanden. Diese Nutzungen werden mit der Festsetzung des MK-Gebietes planungsrechtlich gesichert. Die geplante Nutzung im Vorhaben- und Erschließungsplan (Bereich der Aufstockung) wird dahingehend geändert, dass die

vorgenannten Festsetzungen zum MK-Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gültig sein sollen. Zusätzlich soll weiterhin auch Wohnen mit Räumen für freie Berufe zulässig sein. Somit wird die bestehende Nutzungsmischung in der näheren Umgebung beziehungsweise im Plangebiet entsprechend ergänzt. Die vorgesehene Erweiterung der zulässigen Nutzungen ist begründet in dem Umstand, dass eine zusätzliche Flächennachfrage zur Unterbringung weiterer Arbeitsplätze von im Plangebiet bereits ansässigen Unternehmen und Dienstleistern besteht. Ohne die Bereitstellung von Expansionsflächen im Plangebiet wäre eine Abwanderung langjähriger Nutzer nicht ausgeschlossen. Unter der Berücksichtigung auch wirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und der vorrangig kerngebietstypischen Nutzung des Innenstadtbereiches an der Richmodstraße, entspricht die Änderung des genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Gebietscharakter wird nicht verändert. Die Zulassung von Räumen für freie Berufe erfolgt in unveränderter Weise unter dem Gesichtspunkt, dass es sich um sehr große Wohnungen handeln wird und ein Angebot für "Wohnen und Arbeiten unter einem Dach" geschaffen werden soll.

Maß der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan bleibt das Maß der baulichen Nutzung unverändert.

Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Auch die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht geändert.

Stellplätze und Garagen

Entsprechend der Bauordnung NRW (BauO NRW) ist für jede Wohneinheit grundsätzlich ein Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. In den Tiefgeschossen des Plangebietes besteht bereits mit 132 Einstellplätzen ein ausreichendes Angebot. Für die Aufstockung der hofseitigen Bebauung mit vier Wohneinheiten beziehungsweise zu gewerblichen Zwecken werden in der vorhandenen Tiefgarage die jeweils erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Zufahrt an der Wolfstraße (außerhalb des Plangebietes).

Flächen für Anpflanzungen

Mit der staffelgeschossartigen Aufstockung werden Dach- und Freiflächen entstehen, die zu Dachterrassen aber auch zu einer Begrünung führen werden. Durch Aufrechterhaltung der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung von mindestens 50 Prozent der Dachflächen wird der Mindeststandard hierfür planungsrechtlich festgesetzt. Die vorgesehenen Gründächer wirken Temperatur ausgleichend und sorgen für eine Klein-Klimaverbesserung auch in den darunter liegenden Innenräumen. Dies führt auch zu Energieeinsparungen.

5. Umweltbelange

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird der Hinweis gegeben, dass in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB abgesehen wird.

Zu den umweltrelevanten Belangen ergeben sich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine neuen Erkenntnisse beziehungsweise Änderungen.

6. Plandurchführung

Der Vorhabenträger ist gemäß § 12 Nr. 1 BauGB verpflichtet, die Planungskosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) zu tragen.

Er verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb der im Durchführungsvertrag zu vereinbarenden Frist.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Absatz 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Kerngebietsnutzung nach § 7 BauNVO nur dasjenige Vorhaben zulässig ist, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Vorhaben, die vom Durchführungsvertrag nicht erfasst werden, sind unzulässig.